



## § 25

### **Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2018-905

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m<sup>2</sup>
- fastigheten ansluts till enskilt VA/avlopp/dricksvatten
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- samråd sker med miljö- och byggnadsnämnden avseende byggnadernas yttre utformning och placering vid bygglovsansökan
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt vattenprov/borrprov som redovisar vattnets kvalitet och kvantitet lämnas in samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat
- gemensam in- och utfart anordnas mot väg Altersundsvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 17 239 kronor. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus inför avstyckning av två tomter om ca 3 000 m<sup>2</sup> styck på fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Med begreppet sammanhållen bebyggelse avses enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs av en skogsremsa som är omgiven av jordbruksmark. Tomterna ansökan avser är tomt 2 och 3 på bifogad karta. På den aktuella fastigheten lämnades 2017-02-21 ett förhandsbesked för en annan nybyggnation av ett enbostadshus (L-2016-1624). Därefter har ett bygglov daterat 2018-12-05 utfärdats (L-2017-889) på den nyss nämnda fastigheten som ligger i anslutning till den nu sökta etableringen, tomt 1 enligt bifogad situationsplan.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att marken är utpekad som område med odlingsbar jord. Då marken består av en skogsremsa ingår den inte i den odlingsbara jorden. Marken ingår inte i område som är utpekad i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap. Marken är inte heller utpekad som brukningsvärd jordbruksmark enligt den inventering som gjordes i Luleå kommun 2017.

Luleås kommunekolog har beretts tillfälle att yttra sig i detta fall, några synpunkter har inte inkommit.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Avdelningen miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus som kräver bygglov.

### **Sammanträdet**

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsmotivering**

Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd får begära att byggnadsnämnden lämnar ett förhandsbesked. I förhandsbeskedet ska det prövas om åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen (se 9 kap. 17 § PBL). Prövning av marken ska ske mot 2 kap. i PBL.

Prövning av förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL).



Bebyggelse ska enligt lokaliseringsprincipen (2 kap. 5 § PBL) placeras på mark som är lämplig för ändamålet. För att marken ska kunna bedömas lämplig krävs det bland annat att hänsyn tas till möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg har gjort bedömningen att det går att ordna med dricksvatten och avlopp på fastigheten samt att in- och utfartsväg går att ordna till Altersundsvägen. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att ansökan uppfyller kravet i 2 kap. 5 § PBL.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av 4 kap. 2 § PBL att detaljplaneläggning inte är nödvändigt för att meddela förhandsbesked för denna etablering. Åtgärden bedöms inte ha sådan inverkan på miljön eller vara av sådan karaktär att en planläggning krävs.

Med stöd av ovanstående gör avdelning miljö och bygg bedömningen att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagna tomtplatser integreras med den redan beviljade tomten. Sökt etablering bedöms vara förenlig med de krav som ställs i 2 och 9 kap. PBL.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg finner således att förhandsbesked kan meddelas.

### **Upplysningar**

Ansökan om bygglov ska lämnas in till kommunen inom två år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Om inte ansökan lämnats in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Åtgärden som ansökan avser får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats.

Inrättande av avloppsanordning för wc eller bad-, disk- och tvättvatten kräver tillstånd eller anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

### **Beslutsunderlag**

Översiktskarta

Ortofoto

2018-10-16 Situationsplan L-2018-905:2

2018-10-24 Fotografier från platsbesök L-2018-905:14



**Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx